

编号 4102002025TJ0000002

# 规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）\_\_\_\_\_

日期 2025 年 01 月 14 日

详细位置		开封市新宋路南侧、东环路东侧 CD0502-01 地块							
规划依据		开封市城东片区 CD0502 街坊控制性详细规划							
规定性内容	用地性质		二类城镇住宅用地						
	兼容性规定		商业建筑面积占计容总建筑面积的比例 ≤10.0%						
	用地面积 (m <sup>2</sup> )		45164.4						
	土地开发利用强度	容积率		≥1.00 且 ≤1.80					
		建筑密度 (%)		≤30.0					
		绿地率 (%)		≥30.0					
		建筑高度 (m)		≤35.0 (至檐口)					
	建筑控制要求	退让道路红线	方位		东侧	南侧	西侧	北侧	
			道路名称		空分西街	空分北路	东环路	新宋路	
			建筑高度	H ≤ 24.00m		≥5.0m	≥5.0m	≥10.0m	≥10.0m
				24.00m < H ≤ 35.00m		≥10.0m	≥10.0m	≥20.0m	≥20.0m
				m < H ≤ m					
				m < H ≤ m					
			m < H ≤ m						
			H > m						
		地下空间退让距离 (m)		5.00	5.00	5.00	5.00		
建筑退相邻地界要求		无							
地下空间退相邻地界要求		规划地下建筑物和地下附属设施退让用地边界的距离不得小于 5.0 米, 且不得小于地下建筑物深度 (自室外地坪至地下建筑物底板地面距离) 的 0.7 倍, 有特殊要求的应按相关要求执行。							
道路交通设施设置要求	出入口方位		东 (空分西街)、南 (空分北路)						
	禁止机动车开口规定		见附图二						
	机动车停车位配建标准		依据《开封市城市规划管理技术规定》执行。						
	非机动车停车位配建标准		依据《开封市城市规划管理技术规定》执行。						
公共服务设施配建要求		1.地块应按照《河南省物业管理条例》要求, 配建物业管理用房。物业办公用房应集中设置, 其位置不应设置于 3 层以上, 并应设置独立出入口。 2.地块内应配建建筑面积不小于 2000 平方米的菜市场一处。 3.本地块应按照建筑面积不小于 0.3m <sup>2</sup> /户的标准,							

		在东南侧 CD0502-05 地块内配建社区综合服务用房。4.本地块应按照建筑面积不小于 0.3m <sup>2</sup> /户的标准,在东南侧 CD0502-05 地块内配建老年人日间照料中心。5.地块内应配建儿童、老年人活动场地,其用地面积不小于 0.15m <sup>2</sup> /人且最小面积不应小于 170 平方米,地块内应配建室外健身器械若干。6.地块应按照建筑面积不小于 0.3m <sup>2</sup> /户且不应小于 100m <sup>2</sup> 的标准配建便利店一处。7.地块应配建羽毛球场地一处,场地面积不应小于 150 m <sup>2</sup> 。	
	市政基础设施配建要求	规划地块应配建开闭所一处。	
指导性内容	公共开放空间控制要求	集中绿地不得小于 1.0m <sup>2</sup> /人。	
	建筑形式与风格	住宅建筑风格应体现外在古典、内在时尚,宋韵彰显的“新宋风”建筑风格,展示“宋风宋韵”的城市形象。住宅建筑屋顶宜采用坡屋顶形式。	
	建筑色彩	住宅建筑色彩以土黄色为主色调,不宜超过三种,整体上应协调统一。	
	其他	处理好环境与道路的关系,形成宜人的公共活动空间。	
补充内容	建筑间距控制要求	满足建筑间的防火间距和日照要求,并按相关规范退让。	
	地下空间控制要求	使用功能	
		地下空间最大投影面积	
		开发层数	
		开发深度	
	历史文化保护要求	无	
	河湖水面控制要求	无	
	海绵城市相关要求	按照市海绵办城市建设规划管理相关要求,除市海绵办确定的豁免项目,本次规划范围内的项目年径流总量控制率按不得小于 80.0%控制。	
	防灾设施配置要求	涉及消防、抗震、安全方面应满足国家有关规范和相关部门要求。	
	环境保护相关要求	涉及环保方面应满足国家有关规范和相关部门要求。	
区域重大基础设施、军事设施及国家安全设施防护要求	地块内所有建筑及构筑物高度应满足《军用机场净空规定》。		
城镇对外交通设施相关要求	无		

### 其他事项

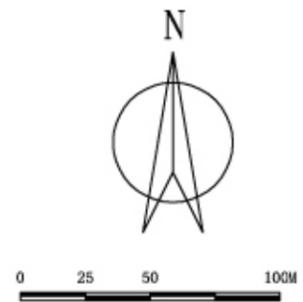
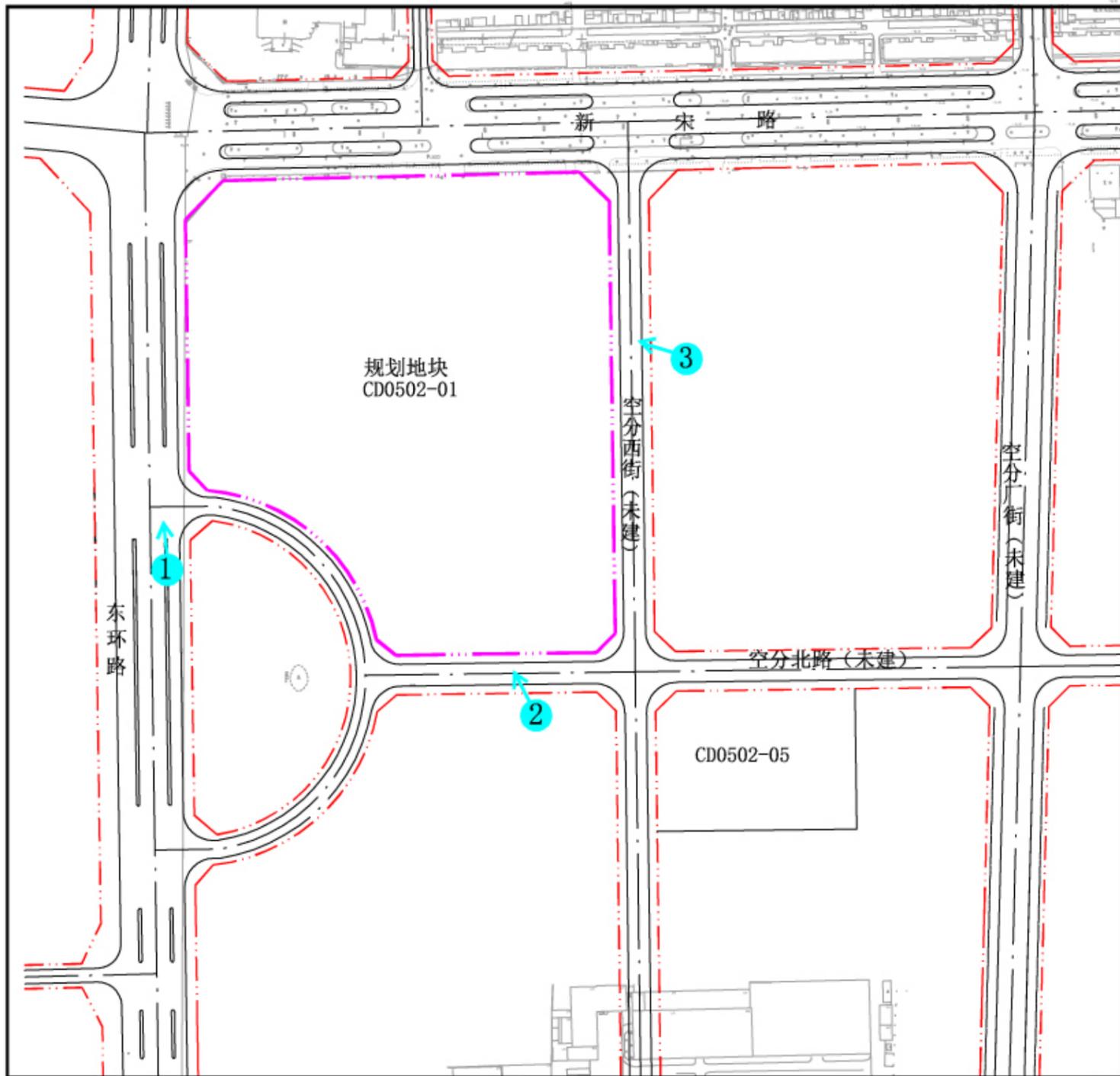
1.机动车停车应充分利用地下空间，严格限制地面停放机动车，居住项目地面停车泊位数占泊位总数的比例不应超过 10.0%。机动车和非机动车充电设施、及地块内配套设施的停车要求按《开封市城市规划管理技术规定(试行)》执行。2.建筑退让边界、道路红线以及建筑间距除满足规划条件通知书中要求外，还应符合《开封市城市规划管理技术规定(试行)》等开封市规划相关管理规定。3.容积率按照《开封市建设项目容积率计算规则》文件进行计算。4.围墙围栏外缘退空分西街及空分北路道路红线距离不得小于 3 米，退新宋路及东环路道路红线距离不得小于 5 米。5. 规划地块周边现状实际情况与图示不符处，在建设工程设计方案阶段需补测完善。6.本通知书包含附图一、附图二，附图是对通知书的补充说明。

注：无相关内容填无

1.《规划条件通知书》是对建设项目提出的规划建设要求，是规划设计方案审查、规划许可、规划核实的重要依据。

2.《规划条件通知书》应附相关附图，各级自然资源主管部门可根据实际规定附图格式。

3.《规划条件通知书》中约定的其它事项，应遵从国家、省、市有关政策和规定。



说明:

1. 本地块位于开封市城东片区CD0502街坊内, 东环路东侧、新宋路南侧。
2. 地块内部及周边为原空分厂厂区用地, 现为空地。
3. 规划地块周边新宋路、东环路为现状道路, 地块东侧空分西街、南侧空分北路均未建设。

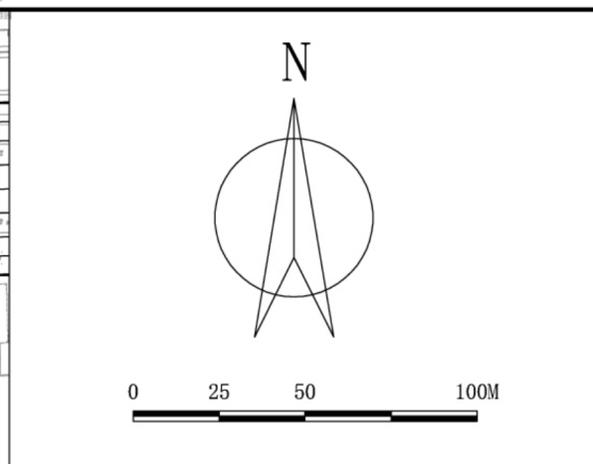
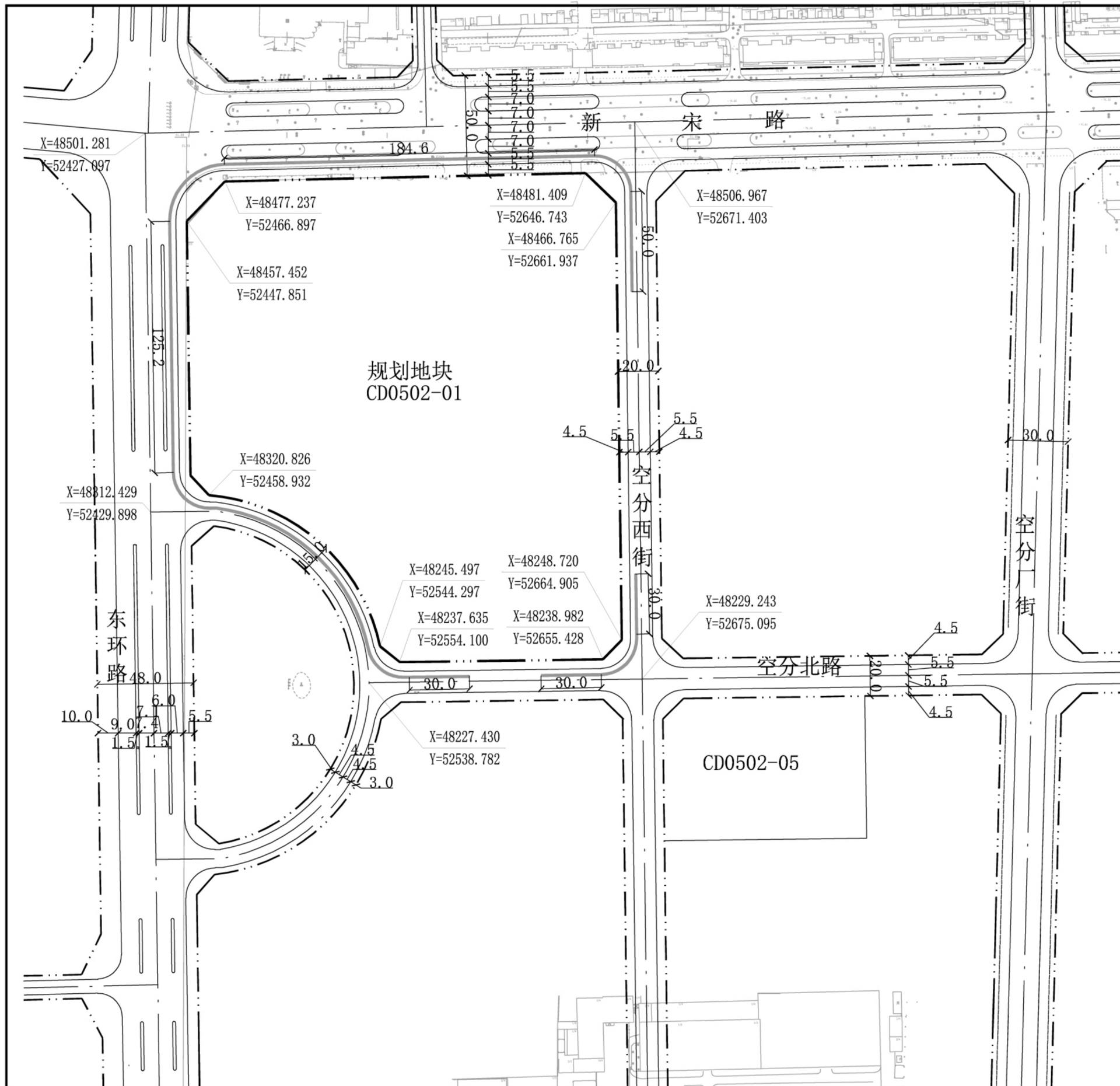
图例



现状拍摄照片



4102002025TJ0000002  
规划条件通知书附图一



注：图中所注尺寸单位均以米计，坐标系采用开封市独立坐标系。

4102002024TJ0000000  
规划条件通知书附图二